MANTOVANI
engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2° VARA CÍVEL – FORO DE GUARULHOS – SP

Processo No. 1040579-77.2023.8.26.0224

FLÁVIA ARUTA MANTOVANI, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada às folhas 163 nos Autos da ação **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – INTIMAÇÃO,** tendo como requerente **ELIAS JOSÉ SUETE** e requerido **MARIE ELEUTHERIE SARGOLOGOU E OUTROS,** tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente, apresentar à consideração de V. Exa. as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente,

Laudo Judicial

(11) 9 9893-8668 | flavia@mantovaniengenharia.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

Sumário

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO 3
2. PRELIMINARES 4
3. OBJETIVO 4
4. DOCUMENTOS 4
5. RESSALVAS 5
6. VISTORIA 6
6.1. Localização 6
6.2. Características da Região 8
6.3. Características do Terreno 9
6.4. Características da Construção 10
6.5. Classificação quanto ao Padrão Construtivo e ao Estado de Conservação 19
7. AVALIAÇÃO 20
7.1. Método de Avaliação 20
7.2. Valor do Terreno (V_t) 20
7.3. Valor da Benfeitoria (V_b) 24
7.4. Cálculo do Valor do Imóvel (V_i) 26
7.5. Especificação da Avaliação 26
7.6. Diagnóstico de Mercado 27
8. CONCLUSÃO 27
9. ENCERRAMENTO 28
ANEXO I 29

(11) 9 9893-8668 | flavia@mantovaniengenharia.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

- Rua Brigadeiro Mário Perdigão, 481 - Cidade Jardim Cumbica – Guarulhos /SP;
- Matrículas n° 55.191, 55.192 e 55.193 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Valor do Imóvel para venda no mercado Imobiliário	**R$ 4.200.870,00**
Valor do metro quadrado do terreno	R$ 4.948,40 /m²
Área total do Terreno	750,00 m²
Valor do Terreno	R$ 3.711.300,00
Área Construída	645,77 m²
Valor total da Construção	R$ 489.570,00
Data Base da Avaliação	outubro de 2024
Grau de Fundamentação da Avaliação	II
Grau de Precisão da Avaliação	III

Matrícula n°	**Lote**	**AT (m²)**	**AC (m²)**	**Valor de Mercado**
55.191	31	250,00	215,26	R$ 1.400.290,00
55.192	32	250,00	215,26	R$ 1.400.290,00
55.193	33	250,00	215,26	R$ 1.400.290,00

Observação: Trata-se de avaliação de imóvel composto por três lotes contíguos com matrículas independentes, contendo uma única construção de difícil separação física. Apenas para facilitar quanto ao valor a ser discriminado em cada matrícula, os valores foram apresentados individualmente na tabela acima, se tratando de mera estimativa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

2. PRELIMINARES

Na ação de Carta Precatória Cível - Intimação, o Requerente, Elias José Suete, requer penhora do imóvel de matrículas números 55.191, 55.192 e 55.193 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos em nome de Marie Eleutherie Sargologou e outro, Réus na referida ação.

A penhora do imóvel é deferida na ação 0019636-81-2002.8.26.0001, acostadas nesse Auto as fls. 46. A Penhora foi lavrada nas três respectivas matrículas juntadas às fls. 122/141.

3. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho, conforme decisão às fls. 158 dos Autos, é a avaliação do imóvel supracitado.

Conforme a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - 2011 valor de mercado é:

> Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

4. DOCUMENTOS

Para a realização do presente trabalho foram utilizados os seguintes documentos:

- Matrículas n° 55.191, 55.192 e 55.193 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos;
- Certidão de Cadastramento Imobiliário;
- Mapa de zoneamento da municipalidade obtido via web.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

5. RESSALVAS

O imóvel foi avaliado considerando a condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de outras naturezas.

As condições físicas dos melhoramentos considerados neste Laudo são baseadas na inspeção visual da signatária. Cabe ressaltar que não é de responsabilidade desta profissional identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicas, financeiras e ou legais.

O valor não contempla os bens móveis como mobiliário, equipamentos ou quaisquer outros bens móveis que possam existir no objeto avaliado, tendo em vista a vistoria realizada.

Na realização da presente Perícia a signatária pressupõe a veracidade das informações constantes nos Autos, as obtidas em vistoria e dados fornecidos à signatária.

A Perita signatária declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente Lide.

Este laudo tem validade para a data da vistoria, considerando os documentos e dados analisados.

O presente Laudo foi elaborado conforme as Normas da ABNT NBR 14653-1/2019 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais); ABNT NBR 14653-2/2011 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos); Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011 e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

6. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 16 de outubro de 2024, na presença do Sr. Elias José Suete (Autor), Dra. Cintia Morales Suete (Advogada do Autor) e Dra. Valéria Jabur Maluf Mavechian (Inventariante do Espólio do Réu), quando foram analisadas as características do imóvel avaliando bem como do entorno para a caracterização da região.

6.1. Localização

O imóvel avaliando situa-se na Rua Brigadeiro Mário Perdigão, 481 - Cidade Jardim Cumbica – Guarulhos /SP, no quarteirão formado pelas Av. Monteiro Lobato, Av. Santos Dmont e Rua Carriri-Açu.

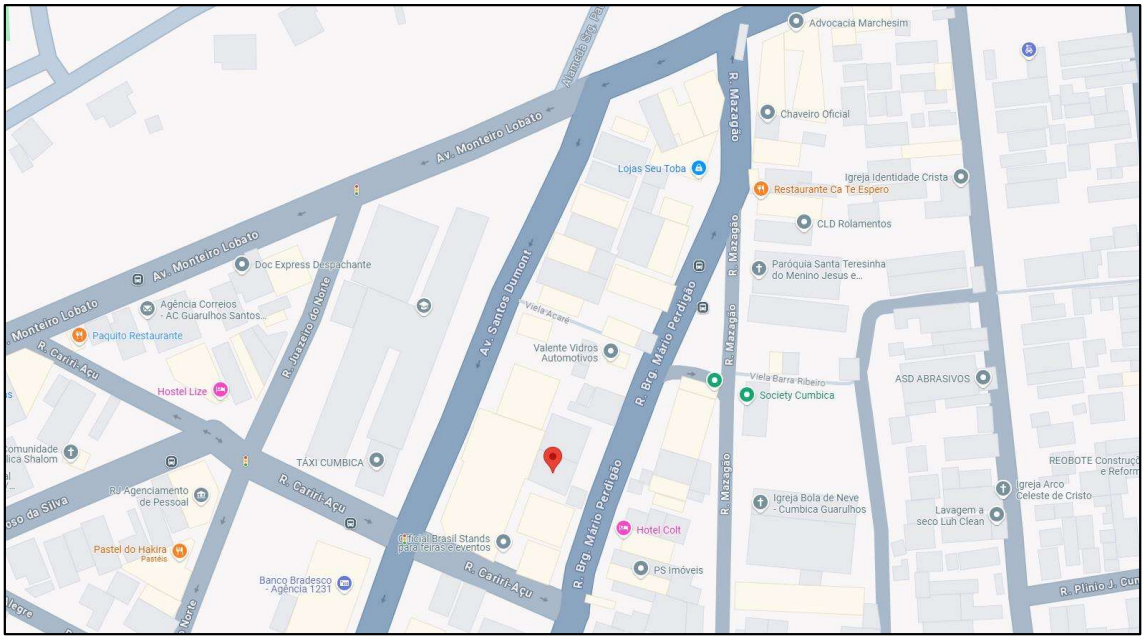


Imagem 1: Localização do avaliando (Google Maps)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia



Imagem 2: Rua Brigadeiro Mario Perdigão



Imagem 3: Rua Brigadeiro Mario Perdigão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

6.2. Características da Região

A região onde localiza-se o avaliando possui todos os melhoramentos públicos essenciais e compatíveis com o padrão, formada por edificações comerciais e residenciais. Trata-se de uma região periférica de Guarulhos, com comércio consolidado e facilidade de deslocamento tendo em sua proximidade, além da Escola Estadual Comandante João Ribeiro de Barros e a UBS Cummins, o Aeroporto Internacional de Guarulhos e a Rodovia Presidente Dutra.

Está inserido na ZUD-3 (Zona de Uso Diversificado – 3) compreendida por partes dos territórios das Macrozonas Urbana Consolidada, de Reestruturação Urbana e Ambiental e de Amortecimento e Requalificação Ambiental, são áreas onde se pretende estimular a média alta densidade construtiva.



Imagem 4: Mapa de zoneamento (prefeitura de Guarulhos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

6.3. Características do Terreno

O imóvel está situado em meio de quadra com frente para a Rua Brigadeiro Mário Perdigão. O solo é aparentemente seco, firme e sua topografia é plana.

O imóvel avaliando é composto por 3 (três) matrículas distintas identificadas por lotes. Conforme matrículas, cada terreno possui área de 250,00m² totalizando 750,00m² de área total conforme abaixo:

Matrícula	Lote	Área (m²)
55.191	31	250,00
55.192	32	250,00
55.193	33	250,00
	Total	**750,00**

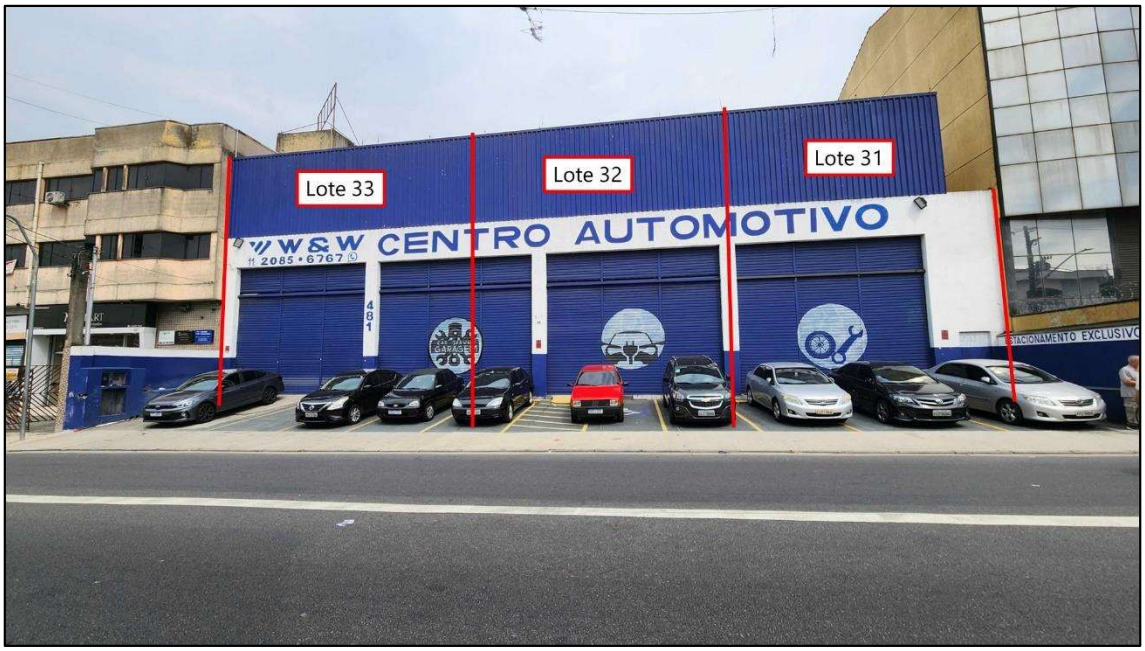


Imagem 5: Identificação dos lotes que compões o imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

6.4. Características da Construção

Trata-se de um galpão comercial, em situação e abandono sem fiação elétrica, com área construída de 645,77m², conforme Certidão de Cadastramento Imobiliário de Guarulhos. **Construção esta que não está averbada na matrícula do imóvel**.

O imóvel possui acabamentos compatíveis com o padrão construtivo, conforme quadro abaixo:

Local	Piso	Parede	Esquadria	Forro
Salão Principal	Cerâmica	Alvenaria e pintura	Alumínio	PVC
Depósito	Cerâmica	Alvenaria e pintura	Alumínio	Telha Metálica
Mezanino	Cerâmica	Alvenaria e pintura	Alumínio	PVC
Banheiros	Cerâmica	Azulejo	Alumínio	PVC
Copa	Cerâmica	Alvenaria e pintura	Alumínio	PVC

O imóvel encontra-se desocupado.



Imagem 6: Fachada do imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia



Imagem 7: Numeração



Imagem 8: Entrada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

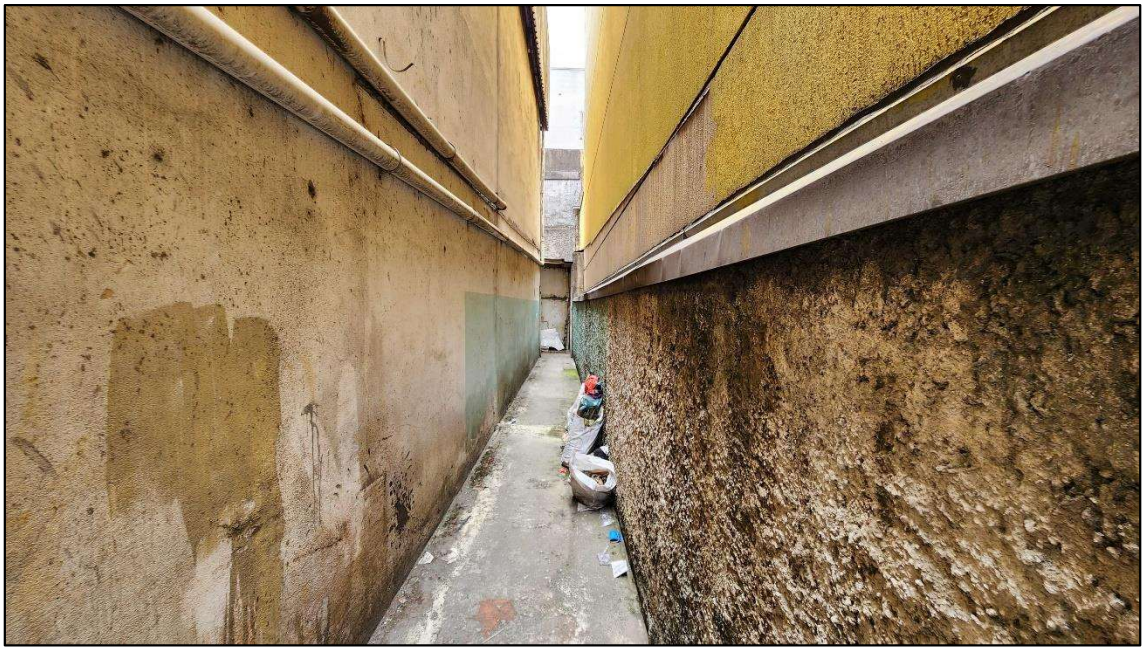


Imagem 9: Corredor lateral interno



Imagem 10: Corredor de acesso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia



Imagem 11: Interno



Imagem 12: Interno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

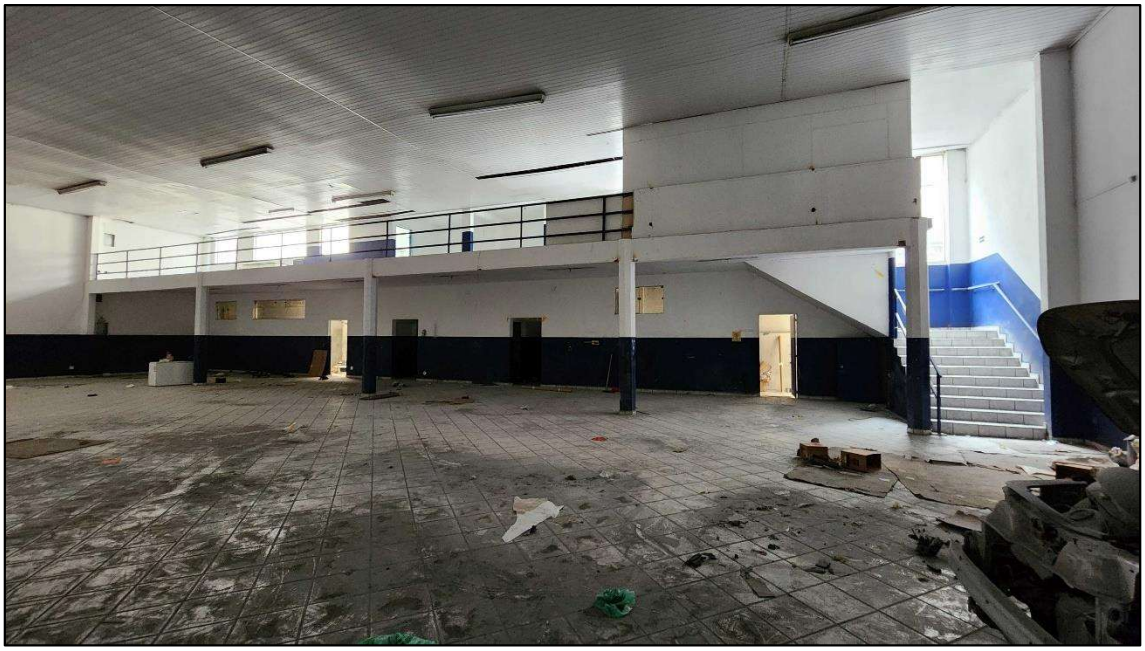


Imagem 13: Interno



Imagem 14: Banheiro



Imagem 15: Banheiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia



Imagem 16: Interno

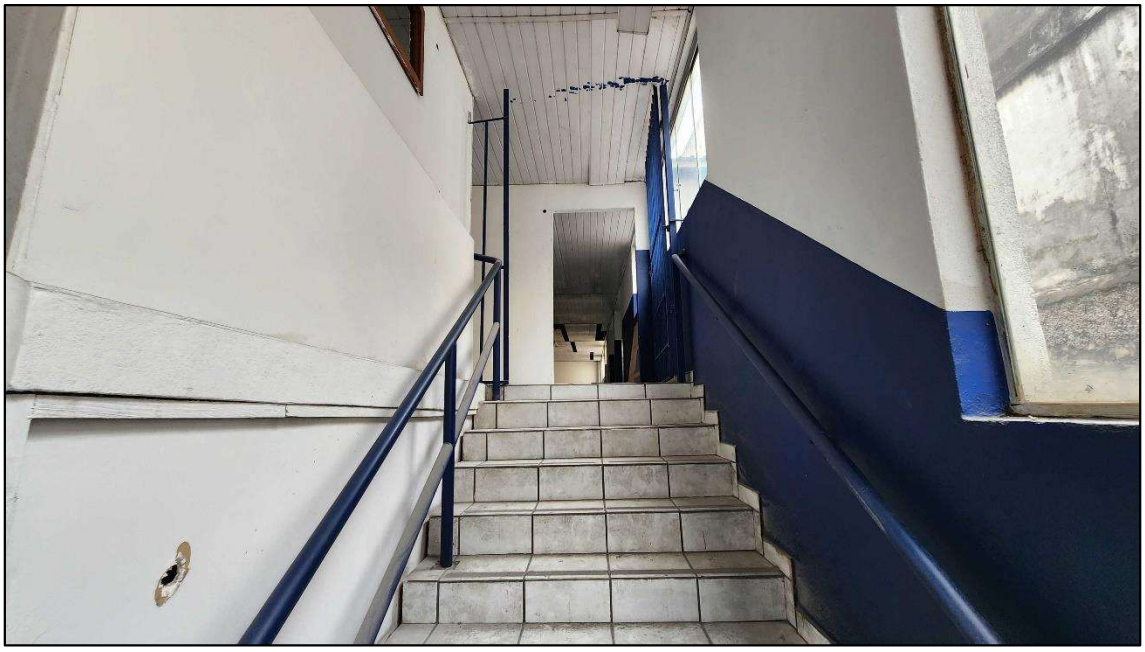


Imagem 17: Acesso ao mezanino

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia



Imagem 18: Mezanino



Imagem 19: Copa no mezanino

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia



Imagem 20: Mezanino



Imagem 21: Mezanino

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia



Imagem 22: Banheiro no mezanino



Imagem 23: Banheiro no mezanino

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.



Imagem 24: Sala no mezanino

6.5. Classificação quanto ao Padrão Construtivo e ao Estado de Conservação

De acordo com o disposto no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, a edificação será enquadrada como **Galpão - Padrão Médio** no intervalo **Médio**:

Considerando o disposto acima e a idade aparente da edificação de **30 (trinta) ano**, o imóvel avaliando se enquadra no estado **"entre reparos simples e importantes", "item f** do Quadro A do Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

7. AVALIAÇÃO

7.1. Método de Avaliação

Conforme disposto no item 8.1.1 da norma ABNT NBR 14653-1/ (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais),

> A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Diante das recomendações normativas, pelo tipo do imóvel avaliando e pela amostragem coletada, a avaliação será realizada a partir do método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de **Tratamento por Fatores**, com a utilização de planilha de cálculo da Microsoft Excel, bem como pelo **Método Evolutivo,** assim definidos pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

- **Método Comparativo Direto**:

> Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, sala comerciais, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
>
> Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Na técnica de **Tratamento por Fatores**, o valor unitário de venda é obtido pela comparação de elementos semelhantes ao avaliando, tratados através de fatores de ajustes valorizantes ou desvalorizantes em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelos dados do próprio avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

➢ **Método Evolutivo**:

> Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização

No presente caso o valor do terreno foi obtido através do método comparativo direto e o valor das benfeitorias foram estimadas com base no CUPE (Custo Unitário PINI de Edificações).

Já o valor final do imóvel foi dado pela composição dos valores de terreno e benfeitorias, ou **Método Evolutivo**.

7.2. Valor do Terreno (V_t)

Em pesquisa à região foram obtidos dados de 5 (cinco) imóveis localizados na mesma região, com características análogas ao avaliando, em ofertas de venda para a data da avaliação, outubro de 2024.



Imagem 25: Localização do avaliando e dos elementos comparativos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

Diante das recomendações normativas, pelo tipo do imóvel avaliando e pela amostragem coletada, a avaliação será realizada a partir do método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de **Tratamento por Fatores**, com a utilização de planilha de cálculo da Microsoft Excel.

A Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011 em seu item 8.5, dispõe sobre o Método Comparativo Direto:

> Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, sala comerciais, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Ainda de acordo com essa norma, o item 9.2, este método:

> Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Na técnica de **Tratamento por Fatores**, o valor unitário de venda é obtido pela comparação de elementos semelhantes ao avaliando, tratados através de fatores de ajustes valorizantes ou desvalorizantes em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelos dados do próprio avaliando.

Para o cálculo do valor unitário médio do avaliando, aplicou-se um desconto de 10% (dez porcento) nos valores ofertados dos elementos comparativos (**fator oferta**) conforme pesquisado no mercado e determinado no item 10.1 da norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011. Após esse cálculo foram estudadas as seguintes variáveis:

- **Fator Localização:** relação entre a localização do avaliando e a localização do elemento comparativo;
- **Área:** Variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área do imóvel avaliando e dos imóveis comparativos calculado pela fórmula desenvolvida pelo Eng. Sérgio Antônio Abunahman;
- **Padrão Construtivo:** conforme índices do Estudo de Valores de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP;
- **Topografia:** a topografia do terreno em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante conforme tabela constante no item 10.5.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

- **Múltiplas Frentes:** Fator que considera o fato de que lotes situados em esquinas ou que tenham frentes múltiplas tem maior possibilidade de serem utilizados para negócios e maior perímetro de vitrines, sendo, portanto, mais valorizados;
- **Zoneamento:** Fator que considera as restrições legais impostas pela legislação de uso e ocupação do solo.

Após aplicação dos fatores, todos se mostraram homogeneizantes, permitindo o cálculo da média saneada. Não foram observados elementos discrepantes e a média saneada foi feita entre todos os elementos.

O valor unitário homogeneizado calculado, conforme Apêndice I, resultou em **R$4.948,40/m²** (quatro mil, novecentos e quarenta e oito reais e quarenta centavos), conforme resumido na tabela 1:

Tabela 1: Resumo dos valores obtidos

Resumo dos valores	
Valor Unitário (R$/m^2)	4.948,40
Coeficiente de Variação	9,28%
Elementos Utilizados	5
Graus de Liberdade	4
Amplitude	12,73%
Grau de Precisão	III
Grau de Fundamentação	II

O valor do terreno para outubro de 2024, será dado pela multiplicação da área equivalente do lote avaliando pelo valor unitário médio descrito acima.

Sendo assim:

$V_{lote} = A_{lote}\ x\ V_{unitário}$

V_{lote} = 250,00m² x R$ 4.948,40

V_{lote} = R$ 1.237.100,02

Ou em números redondos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

V_{lote} = R$ 1.237.100 x 3 (três) lotes = **R$ 3.711.300,00** (três milhões, setecentos e onze mil e trezentos reais).

7.3. Valor da Benfeitoria (V_b)

De acordo com os critérios normativos do IBAPE-SP o valor da benfeitoria é calculado com a seguinte formula:

$v_b = C \cup B \times BDI \times A_C \times FOC$, onde:

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil - SP, é índice que melhor representa o custo das construções no mercado atualmente e para o caso em tela foi utilizado o valor de **R$1.154,81**.

BDI (*Budget Difference Income*) ou no português "Benefício e Despesas Indiretas" que é um fator adicionado aos custos diretos uma vez que na formação do CUB-SP não estão considerados alguns itens que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular, dos quais, para o caso em tela, destacam-se custos com:

- Fundações;
- Projetos tais como: arquitetônicos, estrutural, instalação e projetos especiais;
- Tributos;
- Remuneração do construtor;

Dessa forma, levando-se em consideração as diretrizes da referida Norma, no que diz respeito aos custos que não estão contemplados na composição do CUB, mas que devem ser considerados na composição do custo de cada empreendimento, conforme suas particularidades, foi considerado, para o caso em tela, em função do praticado para obras de características similares, um acréscimo de **10%** (dez porcento) de BDI para suprir tais despesas,

A_c – Área Construída da edificação;

FOC: Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação avaliada. O cálculo do FOC é dado pela fórmula:

$FOC = R + K \times (1 - R)$, onde

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

R é o Valor residual correspondente ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução que é obtido através da *Tabela 1* do Valores de Edificação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP – 2019, que para o caso em tela teremos:

TIPO	PADRÃO	Valor Residual – R (%)
Galpão	Padrão Médio	20

K é o Coeficiente de Ross-Heideck dado pela expressão:

$$K = (1 - E_C)x\left\{1 - \frac{\left[\frac{I_E}{I_r} + \left(\frac{I_E}{I_r}\right)^2\right]}{2}\right\}$$, onde:

E_C é a depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em porcentagem, conforme *Quadro 1* do Valores de Edificação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2019, que para o caso em tela temos:

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

I_E é a idade aparente da edificação na época da sua avaliação, definida em anos, que para o caso em tela foi considerado **30 anos**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

I_R é a vida referencial da edificação, definida em anos e que depende da sua tipologia, conforme *Tabela 1* do Valores de Edificação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP – 2019, que para o caso em tela teremos:

TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – I_r (anos)
Galpão	Simples	80

$v_b = C \cup B \times BDI \times A_C \times FOC$, onde:

V_b = R$ 1.154,81 x 1,1 x 215,26 x 0,596 = R$ 163.188,16

Ou, em números redondos:

V_b = R$163.190,00 x 3 (três) lotes = **R$ 489.570,00** (quatrocentos e oitenta e nove mil, quinhentos e setenta reais).

7.4. Cálculo do Valor do Imóvel (V_i)

O valor total do imóvel é dado pela soma do valor do terreno e o valor da benfeitoria:

$V_i = (V_t + V_b)$

V_i= (R$ 3.711.300,00 + R$ 489.570,00)

V_i= R$ 4.200.870,00 (quatro milhões, duzentos mil, oitocentos e setenta reais).

7.5. Especificação da Avaliação

Atendendo ao especificado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP, o presente trabalho se enquadra no Grau II De Fundamentação em conformidade com a tabela 3 e 4 e no Grau III De Precisão em função da Amplitude do intervalo de confiança de 80%, ser inferior a 30% conforme tabela 11 da norma em questão (amplitude encontrada de 12,73%).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

7.6. Diagnóstico de Mercado

No entorno do avaliando há vários imóveis em oferta de venda.

A incerteza político econômica, não contribuem para uma boa liquidez.

A consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, apontam para um cenário de moderada a baixa liquidez e demanda em galpões comerciais, com tendência de estabilidade nos preços de venda deste segmento.,

Tendo em vista a tipologia, a localização, e as condições político econômica já escritas, o tempo de exposição é de aproximadamente 36 meses.

8. CONCLUSÃO

O valor de mercado do imóvel localizado na Rua Brigadeiro Mário Perdigão, 481 - Cidade Jardim Cumbica – Guarulhos /SP, calculado conforme metodologia já explicada anteriormente é de:

R$ 4.200.870,00 (quatro milhões, duzentos mil, oitocentos e setenta reais) para o mês de **outubro de 2024**.

Ressalta-se que conforme a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - 2011 valor de mercado é:

> Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

9. ENCERRAMENTO

Esse Laudo de Avaliação contém 28 (Vinte e oito) páginas digitadas em um único documento, incluindo esta que vai datada e assinada e o seguinte anexo:

ANEXO I – Cálculos Avaliatórios e Certidão de Cadastro Imobiliário

São Paulo, 25 de outubro de 2024.



Eng. Flávia Aruta Mantovani
CREA/SP: 5061430253
Cadastro Nacional de Peritos: 20656
Membro Titular IBAPE/SP: 1942
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações pelo Mackenzie/ IBAPE-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

ANEXO I

Cálculos Avaliatórios e Certidão de Cadastro Imobiliário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

Laudo de avaliação - Imóvel Urbano

MANTOVANI engenharia

Laudo de Avaliação Simplificado - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14653-2 / 2011

FOTOS / DADOS - COMPARATIVOS - COMPRA/VENDA

Comparativo 1



Endereço	: Rua Brigadeiro Mário Perdigão, 452 - Cidade Jardim Cumbica - Guarulhos - SP		
Zoneamento	: ZUD-4		
Preço de Venda	: R$ 2.200.000,00	**Fator Oferta**	: 0,900
Área de terreno	: 250,00 m²	**Área construída**	: 667,00 m²
Padrão Construtivo	: Apartamento - 1.3.2 - Padrão Simples(s/ elevador)		
Intervalo de Valor	: Médio	**CUB/CUPE**	: R$ 1.846,24
Idade estimada (anos)	: 30	**Vida útil (anos)**	: 60
Estado de Conservação	: e - reparos simples	**BDI**	: 1,100
Topografia	: Plano	**Andar**	: -
Multiplas Frentes	: Meio quadra	**Vagas/garagem**	: -
Imobiliária	: Aliança Imóveis - Meire - (11) 2442-3101		
Link	: https://aliancaimoveis.net/imovel/predio-guarulhos-cidade-jardim-cumbica-predio-comercial-ou-residencial-a-venda-667-m%c2%b2-cidade-jardim-cumbica-guarulhos-sp-ai6894/		

Comparativo 2



Endereço	: Rua Brigadeiro Mário Perdigão, 420 - Cidade Jardim Cumbica - Guarulhos - SP		
Zoneamento	: ZUD-4		
Preço de Venda	: R$ 1.490.000,00	**Fator Oferta**	: 0,900
Área de terreno	: 200,00 m²	**Área construída**	: 462,00 m²
Padrão Construtivo	: Casa - 1.2.5 - Padrão Médio		
Intervalo de Valor	: Máximo	**CUB/CUPE**	: R$ 2.426,96
Idade estimada (anos)	: 45	**Vida útil (anos)**	: 70
Estado de Conservação	: g - reparos importantes	**BDI**	: 1,100
Topografia	: Plano	**Andar**	: -
Multiplas Frentes	: Meio quadra	**Vagas**	: -
Imobiliária	: Imobiliária Monte Sião - Ronaldo - (11) 3380-8186		
Link	: https://www.imobiliariamontesiao.com.br/imovel/sobrado-guarulhos-2-quartos-462-m/SO1792-MOPE		

Comparativo 3



Endereço	: Rua Ibiraci, 135 - Cidade Jardim Cumbica - Guarulhos - SP		
Zoneamento	: ZUD-3		
Preço de Venda	: R$ 1.850.000,00	**Fator Oferta**	: 0,900
Área de terreno	: 250,00 m²	**Área construída**	: 331,00 m²
Padrão Construtivo	: Galpão - 2.2.3 - Padrão Médio		
Intervalo de Valor	: Médio	**CUB/CUPE**	: R$ 1.154,81
Idade estimada (anos)	: 15	**Vida útil (anos)**	: 80
Estado de Conservação	: d - entre regular e reparos simples	**BDI**	: 1,100
Topografia	: Plano	**Andar**	: -
Multiplas Frentes	: Meio quadra	**Vagas**	: -
Imobiliária	: Aliança Imóveis - Meire - (11) 2442-3101		
Link	: https://aliancaimoveis.net/imovel/galpoes-comerciais-industrial-guarulhos-cidade-jardim-cumbica-oportunidade-imperdivel-de-galpao-cumbica-guarulhos-ai51833/		

Comparativo 4



Endereço	: Rua Juazeiro do Norte, 34 - Cidade Jardim Cumbica - Guarulhos - SP		
Zoneamento	: ZUD-4		
Preço de Venda	: R$ 1.900.000,00	**Fator Oferta**	: 0,900
Área de terreno	: 250,00 m²	**Área construída**	: 308,00 m²
Padrão Construtivo	: Galpão - 2.2.3 - Padrão Médio		
Intervalo de Valor	: Médio	**CUB/CUPE**	: R$ 1.154,81
Idade estimada (anos)	: 20	**Vida útil (anos)**	: 80
Estado de Conservação	: d - entre regular e reparos simples	**BDI**	: 1,100
Topografia	: Plano	**Andar**	: -
Multiplas Frentes	: Meio quadra	**Vagas**	: -
Imobiliária	: Imóveis Império - Camila - (11) 4378-0562		
Link	: https://imoveisimperio.com.br/12544-galpao-em-guarulhos-bairro-cidade-jardim-cumbica.html#googtrans/pt		

Comparativo 5



Endereço	: Rua Abaiara, 425 - Cidade Jardim Cumbica - Guarulhos - SP		
Zoneamento	: ZUD-4		
Preço de Venda	: R$ 2.500.000,00	**Fator Oferta**	: 0,900
Área de terreno	: 250,00 m²	**Área construída**	: 500,00 m²
Padrão Construtivo	: Casa - 1.2.5 - Padrão Médio		
Intervalo de Valor	: Médio	**CUB/CUPE**	: R$ 2.426,96
Idade estimada (anos)	: 15	**Vida útil (anos)**	: 70
Estado de Conservação	: c - regular	**BDI**	: 1,100
Topografia	: Caído para os fundos até 5%	**Andar**	: -
Multiplas Frentes	: Meio quadra	**Vagas**	: -
Imobiliária	: Aliança Imóveis - Meire - (11) 2442-3101		
Link	: https://aliancaimoveis.net/imovel/conj-comercial-guarulhos-cidade-jardim-cumbica-predio-comercial-excelente-localizacao-em-cumbica-ai48424/		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

Laudo de avaliação - Imóvel Urbano

MANTOVANI engenharia

Laudo de Avaliação Simplificado - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14653-2 / 2011

RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO (MERCADO) - COMPARATIVOS	Valor Unitário Líq.(R$)	Local ☑ utilizar	Área (Engº Abunahman) ☑ utilizar	Topografia ☑ utilizar	Mult. Frentes ☑ utilizar	Testada ☐ utilizar	Profundidade ☐ utilizar	Superfície / Consistência ☐ utilizar	Zoneamento ☑ utilizar	FATOR EXTRA 2 ☐ utilizar	FATOR Σ	Valor unitário homog. (R$/m²)
1 End.: : **Rua Brigadeiro Mário Perdigão, 452 - Cidade Jardim Cumbica - Guarulhos - SP** Padrão da Região : **Baixo** Contato: : **Aliança Imóveis - (11) 2442-3101** Classificação - Natureza : **Comercial - Prédio** Área de Terreno : **250,00 m²** Área Edificada : **667,00 m²**	4.616,977	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	-	1,053	-	1,053	**4.859,98**
2 End.: : **Rua Brigadeiro Mário Perdigão, 420 - Cidade Jardim Cumbica - Guarulhos - SP** Padrão da Região : **Baixo** Contato: : **Imobiliária Monte Sião - (11) 3380-8186** Classificação - Natureza : **Comercial - Casa** Área de Terreno : **200,00 m²** Área Edificada : **462,00 m²**	4.361,576	1,000	0,946	1,000	1,000	-	-	-	1,053	-	0,998	**4.354,48**
3 End.: : **Rua Ibiraci, 135 - Cidade Jardim Cumbica - Guarulhos - SP** Padrão da Região : **Baixo** Contato: : **Aliança Imóveis - (11) 2442-3101** Classificação - Natureza : **Comercial - Loja** Área de Terreno : **250,00 m²** Área Edificada : **331,00 m²**	5.222,005	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	-	1,000	-	1,000	**5.222,01**
4 End.: : **Rua Juazeiro do Norte, 34 - Cidade Jardim Cumbica - Guarulhos - SP** Padrão da Região : **Baixo** Contato: : **Imóveis Império - (11) 4378-0562** Classificação - Natureza : **Comercial - Loja** Área de Terreno : **250,00 m²** Área Edificada : **308,00 m²**	5.556,075	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	-	1,000	-	1,000	**5.556,08**
5 End.: : **Rua Abaiara, 425 - Cidade Jardim Cumbica - Guarulhos - SP** Padrão da Região : **Baixo** Contato: : **Aliança Imóveis - (11) 2442-3101** Classificação - Natureza : **Comercial - Casa** Área de Terreno : **250,00 m²** Área Edificada : **500,00 m²**	4.297,134	1,000	1,000	1,053	1,000	-	-	-	1,053	-	1,105	**4.749,46**
Média (R$/m²) :	4.810,75											4.948,40
Desvio Padrão (R$/m²) :	554,02											459,42
Coeficiente de Variação (%) :	11,52%	12%	13%	10%	12%	-	-	-	9%	-		9,28%

Intervalo de Confiança

(N - 1)	:	4
T	:	1,533
Desvio Padrão (S)	:	459,42
Fórmula	:	TxS/(N)^0,5
Resultado	:	314,97
Valor Mínimo (R$/m²)	:	4.633,43
Valor Médio (R$/m²)	:	4.948,40
Valor Máximo (R$/m²)	:	5.263,37

Relação de Áreas

0,5 x Área do Avaliando	:	125,00 m²
Área do Avaliando	:	250,00 m²
1,5 x Área do Avaliando	:	375,00 m²
Méd. Área Comparativos	:	240,00 m²
Relação Av. x Comp.	:	Normal

Coef. Homog. Geral

Limite Inferior	:	0,50
Limite Superior	:	2,00
Elemento 1	:	OK
Elemento 2	:	OK
Elemento 3	:	OK
Elemento 4	:	OK
Elemento 5	:	OK

Limites Inf. e Sup.

0,7 x Média	:	3.463,88
Média	:	4.948,40
1,3 x Média	:	6.432,92
Elemento 1	:	OK
Elemento 2	:	OK
Elemento 3	:	OK
Elemento 4	:	OK
Elemento 5	:	OK

Grau de Fundamentação : II

Grau de Precisão : III (12,73%)

Valor do Terreno

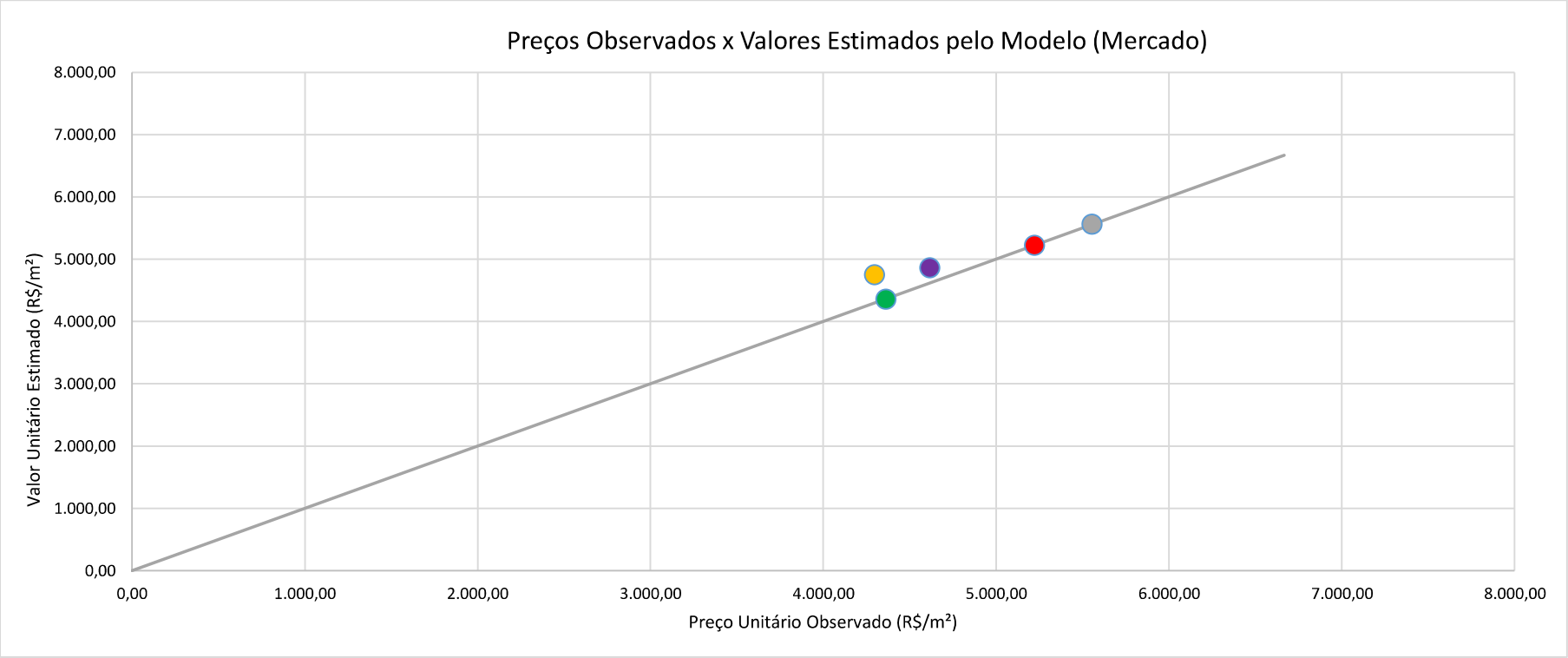
Mínimo	:	R$ 1.158.358,05
Médio	:	**R$ 1.237.100,02**
Máximo	:	R$ 1.315.841,98
Arredondado	:	**R$ 1.237.100,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

Laudo de avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação Simplificado - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14653-2 / 2011

MANTOVANI engenharia



Dado amostral	Un. Observado (R$/m²)	Un. Estimado (R$/m²)
1	4.616,98	4.859,98
2	4.361,58	4.354,48
3	5.222,01	5.222,01
4	5.556,08	5.556,08
5	4.297,13	4.749,46

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI engenharia

Laudo de avaliação - Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação Simplificado - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14653-2 / 2011

DISTRIBUIÇÃO - BENFEITORIAS (EXCLUSIVO PARA MÉTODO EVOLUTIVO)	Área (m²)	Padrão	Intervalo de Valor	BDI	CUB / CUPE (R$)	Estado de Conservação	Vida útil	Idade estimada (anos)	Valor (R$)	Valor arredondado (R$)
Contrução	215,26	Galpão - 2.2.3 - Padrão Médio	Médio	1,100	1.154,810	f - entre reparos simples e importantes	80	30	163.188,16	163.190,00
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-
-	-						-		-	-

Observações:

QUADRO DE AVALIAÇÃO - RESUMO DE VALORES (EVOLUTIVO)

Valor do Terreno

Mínimo	:	R$ 1.158.358,05
Médio	:	R$ 1.237.100,02
Máximo	:	R$ 1.315.841,98
Arredondado	:	R$ 1.237.100,00

Valor de Construção

R$ 163.190,00

Valor Total (Terreno + Construção)

Terreno	:	R$ 1.237.100,00
Construção	:	R$ 163.190,00
Total	:	R$ 1.400.290,00

Grau de Fundamentação

I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/10/2024 às 05:45 , sob o número WGRU24707328431 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código GrkZpgwQ.

MANTOVANI
engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2° VARA CÍVEL – FORO DE GUARULHOS – SP

Processo No. 1040579-77.2023.8.26.0224

FLÁVIA ARUTA MANTOVANI, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada às folhas 163 nos Autos da ação **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – INTIMAÇÃO,** tendo como requerente **ELIAS JOSÉ SUETE** e requerido **MARIE ELEUTHERIE SARGOLOGOU E OUTROS,** em atenção ao despacho de fls. 298, vem muito respeitosamente, a presença de Vossa Excelência apresentar seus,

ESCLARECIMENTOS

(11) 9 9893-8668 | flavia@mantovaniengenharia.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2025 às 10:18 , sob o número WGRU25701179389
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código kfXc2liX.

MANTOVANI
engenharia

Sumário

1. PRELIMINARES 3
2. OBJETIVO 4
3. ANÁLISE DOS PONTOS DE IMPUGNAÇÃO LEVANTADOS PELO AUTOR 4
3.1. Análise quanto aos elementos ofertados pelo Autor 4
3.2. Quanto ao suposto equívoco no lançamento no elemento 2 do Laudo Pericial 5
3.3. Quanto ao Valor Venal do Imóvel Avaliando 6
3.4. Análise das Avaliações Mercadológicas apresentadas. 7
3.5. Quanto a apresentação de Parecer Técnico produzido por Profissional do ramo imobiliário 9
4. CONCLUSÃO 12
5. ENCERRAMENTO 13

(11) 9 9893-8668 | flavia@mantovaniengenharia.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2025 às 10:18 , sob o número WGRU25701179389
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código kfXc2liX.

MANTOVANI
engenharia

1. PRELIMINARES

Em síntese, o Autor contesta a conclusão do laudo pericial. Aponta especialmente a discordância quanto ao valor do metro quadrado do terreno estipulado no laudo, que, em seu entendimento, não refletiria a realidade mercadológica do Bairro Cidade Jardim Cumbica, em Guarulhos-SP. O Autor argumenta que o valor de R$ 4.949,40/m² fixado pela signatária estaria muito acima da média dos terrenos comercializados na região, sendo este um fator que comprometeria a exequibilidade do leilão do imóvel.

Para reforçar sua alegação, o Autor apresenta um levantamento realizado junto a imobiliárias locais, bem como pesquisas em portais de venda de imóveis, indicando que a média do valor de terrenos na região seria de R$ 2.416,33/m². Foram apresentados cinco terrenos no mesmo bairro, com distâncias que estariam entre 69m e 850m do imóvel avaliado,

Além disso, o Autor aduz que a signatária teria cometido equívocos na metragem do elemento comparativo 2 e na inclusão de valores incorretos, os quais teriam impactado diretamente na conclusão da avaliação, além de apontar um valor divergente do constante na base de dados da Prefeitura Municipal de Guarulhos, que avalia o imóvel em R$ 1.332.846,81, enquanto a signatária estipulou R$ 4.200.870,00.

O Autor anexou dois pareceres de avaliação mercadológica elaborados por profissionais do ramo imobiliário. O primeiro indica um valor de venda para o imóvel no montante de R$ 2.535.398,35. O segundo parecer, estipula um valor de venda de R$ 2.406.675,20.

Diante disso, o Autor requer que a signatária justifique e apresente cinco terrenos que tenham sido comercializados ou estejam à venda no bairro pelo valor de R$ 4.949,40/m², conforme estipulado no laudo. Ainda, solicita a retificação da avaliação pericial, adequando o valor do metro quadrado ao padrão mercadológico identificado na pesquisa apresentada. Para embasar seu pedido, sugere que seja adotado o valor do metro quadrado do Imóvel 4 da pesquisa, por ser o mais próximo em metragem ao imóvel em questão, fixando o preço do terreno em R$ 2.916,67/m². Dessa forma, o valor total do imóvel a ser leiloado resultaria em R$ 2.677.072,50.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2025 às 10:18 , sob o número WGRU25701179389
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código kfXc2liX.

MANTOVANI
engenharia

2. OBJETIVO

O Objetivo do presente trabalho visa prestar esclarecimentos quanto as críticas apresentadas pelo Autor as fls. 227/297.

3. ANÁLISE DOS PONTOS DE IMPUGNAÇÃO LEVANTADOS PELO AUTOR

3.1. Análise dos elementos apresentados pelo Autor

Nossos Comentários

O valor obtido de R$ 2.416,33/m² através da média de 5 (cinco) elementos comparativos ofertados pelo Autor, **não atende aos requisitos normativos**. Não se apresentou as informações mínimas necessárias para a correta conferência e análise dos referidos elementos.

Além disso, o simples cálculo da média de valores unitários de elementos que, segundo os entendimentos apresentados pelo Autor, seriam diretamente "comparáveis", como fez o Requerente, **não é suficiente para se determinar o valor de mercado do imóvel.**

Os dados amostrais, **devem receber tratamento por fatores ou por inferência estatística, para a correta homogeneização de suas características, conforme diretrizes normativas**:

9.2 Método comparativo direto de dados de mercado

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Imagem 1: Fragmento extraído da Norma Para Avaliações de imóveis Urbanos IBAPE-SP: 2011, item 9.2: Método comparativo direto de dados de mercado.

Assim, ao aplicar-**se a média simples sem o devido tratamento**, deixa-se de considerar as características de cada elemento comparativo e suas diferenças em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2025 às 10:18 , sob o número WGRU25701179389
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código kfXc2liX.

MANTOVANI
engenharia

relação ao imóvel avaliando, encontrando-se valores para os quais **não há qualquer fundamentação técnica, ou ainda, qualquer explicação!**

3.2. Quanto ao suposto equívoco no lançamento no elemento 2 do Laudo Pericial

O Autor alega que o valor do imóvel, utilizado como elemento comparativo 2 no Laudo Pericial, estaria com dados incorretos e que "*alterariam indevidamente todos os cálculos da avaliação de fls. 158/219 em especial resumo fls. 188*".

Nossos Comentários

Como é possível averiguar, o link[1] disponibilizado às fls. 215 do Laudo Pericial ainda está ativo e em oferta de venda. Nele os dados utilizados no Laudo Pericial estão corretos, atuais e foram confirmados com o corretor conforme imagem abaixo:

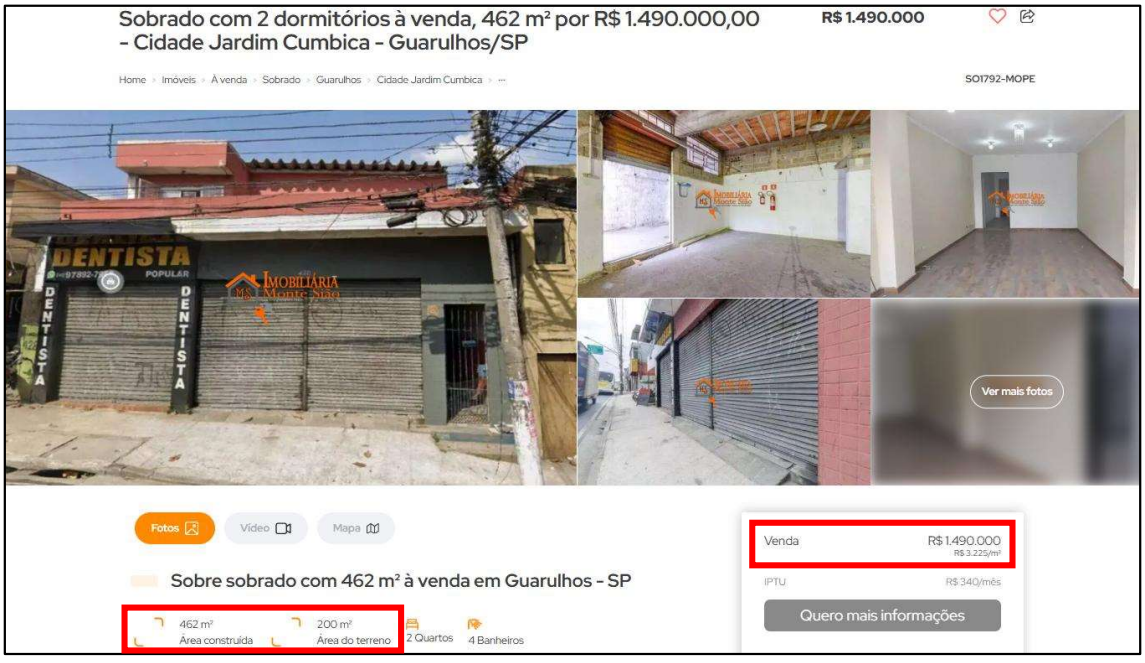


Imagem 2: Elemento Comparativo 2 utilizado no Laudo Pericial (fls. 215)

[1] https://www.imobiliariamontesiao.com.br/imovel/sobrado-guarulhos-2-quartos-462-m/SO1792-MOPE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2025 às 10:18 , sob o número WGRU25701179389
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código kfXc2liX.

MANTOVANI
engenharia

Ou seja, o imóvel possui área de terreno de 200m², área construída de 462m² e está em oferta de venda por R$ 1.490.000,00. Deste modo **não há quaisquer equívocos a serem sanados.**

3.3. Quanto ao Valor Venal do Imóvel Avaliando

O Autor alega o que segue:

> "A Certidão emitida pela Prefeitura de Guarulhos, espelha o valor venal territorial (terreno) R$ 678.185,53 e valor predial (construção) R$ 654.661,28, totalizando o valor do imóvel em R$ 1.332.846,81. (fls. 263)
>
> É de conhecimento público e notório que em algumas prefeituras existem divergências entre o valor venal e o valor de venda do imóvel, porém a mencionada divergência costuma variar entre 50% a 100% do valor venal.
>
> Ocorre que, neste caso, a Perita Engenheira Dra. Flávia Aruta Mantovani em fls. 186/219, ultrapassou qualquer limite aceitável, avaliando o imóvel a ser penhorado em 315% acima do valor venal." (Griffo do Autor)

Nossos Comentários

Os trabalhos avaliatórios são realizados apenas com imóveis em oferta de venda no mercado imobiliário e por isso, **a base de comparação com a Certidão de dados cadastrais da municipalidade, não é válida**.

Vale lembrar que a última atualização da Planta Genérica de Valores do município de Guarulhos foi editada pela Lei 6793 de 28 de dezembro de 2010. Ou seja, esses valores básicos de referência estão **15 (quinze) anos defasado, sendo que nos últimos 8 (oito) anos, o seu reajuste está "congelado[2]"**. Mostrando, assim, que os Valores Venais de IPTU não representam e não servem de base para nenhuma comparação quanto aos valores obtidos da avaliação aqui realizada.

[2] https://www.btwguarulhos.com.br/2025/01/iptu-2025-de-guarulhos-disponivel-para-consulta.html

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2025 às 10:18 , sob o número WGRU25701179389
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código kfXc2liX.

MANTOVANI
engenharia

> A Prefeitura de Guarulhos já disponibilizou para consulta e pagamento o **IPTU 2025**. Pelo **oitavo ano consecutivo,** o imposto **segue congelado**, sem aumento, com **vencimentos** entre **22 e 27 de janeiro**, beneficiando os contribuintes da cidade. Além disso, os descontos para quem optar pelo pagamento à vista foram mantidos.

Imagem 3: Fragmento da matéria jornalística referente ao IPTU de Guarulhos para 2025. (grifo nosso)

3.4. Análise das Avaliações Mercadológicas apresentadas.

Foram apresentadas 2 (duas) avaliações mercadológicas realizadas por profissional do ramo imobiliário.

Nossos Comentários

No entanto, diferentemente do que está descrito em ambos os pareceres, nenhum deles atende os requisitos constantes da norma de avaliação citada – ABNT NBR 14653. Os referidos pareceres não apresentam as informações **mínimas necessárias e exigidas pela norma** no que tange ao levantamento de dados de mercado, já que tais informações não foram apresentadas, e ao tratamento dos dados, uma vez que não houve qualquer tratamento de dados, **ferindo frontalmente as exigências normativas**:

- Levantamento de dados de mercado utilizado (item 8.2.1.3);
- Tratamento de dados de marcado (item 8.2.1.4).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2025 às 10:18 , sob o número WGRU25701179389
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código kfXc2liX.

MANTOVANI
engenharia

8.2.1.3 Levantamento de dados de mercado

8.2.1.3.1 Observar o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

8.2.1.3.2 O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

8.2.1.3.3 As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível e identificadas. A identificação das fontes pode ser dispensada em comum acordo entre as partes contratantes.

8.2.1.3.4 Recomenda-se que os dados de mercado tenham suas características verificadas pelo engenheiro de avaliações.

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

8.2.1.3.6 Na amostragem deve-se sopesar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante e recomenda-se:

a) visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse;

b) atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos;

c) confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados.

Imagem 4: Fragmento da ABNT NBR 14653-2 – item 8.2.1.3

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

— tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

— tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Imagem 5: Fragmento do item 8.2.1.4 da ABNT NBR 14653-2

Outrossim, um dos pareceres faz **INDICAÇÃO INCORRETA E DESCREVE ITEM E FÓRMULAS INEXISTENTES NA NORMA CITADA**:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2025 às 10:18 , sob o número WGRU25701179389
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código kfXc2liX.

MANTOVANI
engenharia

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que "*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*"), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

Fórmula inexistente nas normas técnicas de avaliações

$$valor\ de\ mercado = valor\ anunciado - \frac{valor\ anunciado\ X\ 5}{100}$$

Imagem 6: Fragmento do Parecer Técnico apresentado as fls. 284

Enquanto o referente item, da citada norma, descreve:

8.2.1.3.4 Recomenda-se que os dados de mercado tenham suas características verificadas pelo engenheiro de avaliações.

Imagem 7: Fragmento da norma ABNT NBR 14653-2.

Na realidade, **os pareceres se limitam a arbitrar um valor** sem apresentar os cálculos mínimos necessários e a descrição detalhada da metodologia empregada na obtenção dos valores apresentados, ou seja, **sem qualquer fundamentação, ferindo frontalmente as normas técnicas de avaliações.**

3.5. Quanto a apresentação de Parecer Técnico produzido por Profissional do ramo imobiliário

Nossos Comentários

Cabe esclarecer que a Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2025 às 10:18 , sob o número WGRU25701179389
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código kfXc2liX.

MANTOVANI
engenharia

Agrônomo, dentre as atividades e atribuições dos profissionais dos engenheiros as atividades de avaliações e perícias (Art. 7º, alínea "c"; Art. 13 e Art. 27, alínea "f"):

> "Art. 7º - As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em:
>
> (...) c) estudos, projetos, análises, **avaliações**, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica" (grifo nosso)
>
> "Art. 13 - Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei".
>
> "Art. 27 - São atribuições do Conselho Federal:
>
> (...) f) baixar e fazer publicar as resoluções previstas para regulamentação e execução da presente lei, e, ouvidos os Conselhos Regionais, resolver os casos omissos";

Destacamos ainda a Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990, do Confea, que dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Avaliações e Perícias de Engenharia:

> "Art. 2º - Compreende-se como a **atribuição privativa dos Engenheiros** em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, **avaliações** e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e ..." (grifo nosso)

Por outro lado, o Art. 3 da Lei 6.530/78, define como competência de os corretores de imóveis:

> "Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária" (sublinhado nosso)

Não consta que o corretor de imóveis possa "avaliar" imóveis, mas apenas **emitir opinião de comercialização**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2025 às 10:18 , sob o número WGRU25701179389
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código kfXc2liX.

MANTOVANI
engenharia

Aqui está a principal diferença entre as duas atividades profissionais: métodos e critérios avaliatórios são de natureza estritamente técnica; não sendo, portanto, de caráter opinativo. Requisito este descrito na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE-SP: 2011 conforme abaixo:

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

Imagem 8: Fragmento extraído da Norma Para Avaliações de imóveis Urbanos IBAPE-SP: 2011, item 9.2.1.2: Coleta de Dados.

Finalmente, quanto a competência legal do corretor de imóveis em elaborar e assinar Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, a Signatária reconhece que os Ilustres profissionais possuem habilitação e competência para tal. Todavia, ressalta que o PTAM se baseia em conceitos opinativos sem a necessária fundamentação técnica exigidas pelas normas de técnicas brasileiras e fundamentais em avaliações como a do caso em tela. Nesta seara existem vários acórdãos atuais enfatizando a necessidade de as avaliações imobiliárias serem desenvolvidas por engenheiros e arquitetos, dos quais citamos:

- Em acórdão julgado pelo Colegiado do TJSP, de 10/01/2021, com participação do Desembargador Celso Pimentel, no agravo de instrumento n°2251344-07.2020.8.26.0000, ficou decidido que:

  > "**Avaliação de imóvel e de aluguel constitui matéria técnica afeta à engenharia e à arquitetura** e não se admite a nomeação de corretor de imóveis para a perícia." (grifo nosso)

- Em acórdão julgado pelo Colegiado do TJRS, de 26/11/2020, com participação da Desembargadora Matilde Chabar Maia, no agravo de instrumento n°0008555-98.2020.8.21.7000, ficou decidido que:

  > "Ressalto que o trabalho técnico nestes casos **deve ser realizado por Engenheiro, não por Corretor de Imóveis**, pois há que se respeitar a Lei nº 5.194/66, que regulamenta as profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e determina em seu artigo 13 que os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2025 às 10:18 , sob o número WGRU25701179389
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código kfXc2liX.

MANTOVANI
engenharia

submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei." (grifo nosso)

- Em acórdão julgado pelo Colegiado do TJMG, de 11/11/2020, com relatoria da Desembargadora Cláudia Maia, no agravo de instrumento n°1.0000.18.094067-8/002, ficou decidido que:

> "Com efeito, conforme dispõe a Resolução nº 345/1990 do Conselho Nacional de Engenharia e Agronomia, as perícias **e avaliações** referentes a bens imóveis, por se tratar de atividades complexas e que exigem qualificação específica, **devem ser realizadas por profissionais devidamente habilitados**." (grifo nosso)

4. CONCLUSÃO

Fundamentadas no Laudo Pericial e nesses esclarecimentos, concluímos que o Laudo Pericial (fls. 186/219) está em conformidade com as normas técnicas e com a literatura consagrada.

Os esclarecimentos apresentados nos itens acima demonstram, pelas análises técnicas desenvolvidas em relação aos itens apresentados pelo Autor, que o conteúdo de sua manifestação de impugnação não oferece contribuição técnica suficiente para que se motive quaisquer alterações nas conclusões apresentadas no Laudo Pericial.

Deste modo, fundamentadas nos documentos, informações e apurações descritas, **ratificamos na íntegra o Laudo Pericial**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2025 às 10:18 , sob o número WGRU25701179389
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código kfXc2liX.

MANTOVANI
engenharia

5. ENCERRAMENTO

Esse Esclarecimento contém 13 (treze) páginas digitadas em um único documento, incluindo esta que vai datada e assinada.

São Paulo, 1 de março de 2025.



Eng. Flávia Aruta Mantovani
CREA/SP: 5061430253
Cadastro Nacional de Peritos: 20656
Membro Titular IBAPE/SP: 1942
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações pelo Mackenzie/ IBAPE-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2025 às 10:18 , sob o número WGRU25701179389
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040579-77.2023.8.26.0224 e código kfXc2liX.